



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

COMISIONES UNIDAS DE FINANZAS,  
PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA  
PÚBLICA Y DE ASUNTOS MUNICIPALES.

**HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:**

En uso de la facultad que le confieren los artículos 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción V de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de **Río Bravo**, Tamaulipas, mediante Oficio número 153/S.A./2012 de fecha 4 de septiembre del año en curso, presentó la **Propuesta de Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2013**.

Al efecto, quienes integramos las Comisiones unidas de referencia, en ejercicio de las facultades conferidas por los artículos 35 párrafos 1 y 2 inciso c); 36 inciso c); 43 párrafo 1 incisos e) y g); 45 párrafos 1 y 2; 46 párrafo 1, y 95 párrafos 1, 2, 3 y 4, de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado, procedimos al análisis y evaluación de la información correspondiente en todos y cada uno de los términos de la aludida propuesta de Tablas de Valores a fin de emitir nuestra opinión a través del siguiente:

**DICTAMEN**

**I. Antecedentes.**

La propuesta de referencia fue recibida por la Diputación Permanente en Sesión Pública celebrada el día 19 de septiembre del año en curso, y forma parte de los asuntos que quedaron pendientes de dictaminar en el receso de la ley



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

correspondiente al Primer período ordinario de sesiones del segundo año de ejercicio constitucional, los cuales en atención a su materia, han sido turnados a estas Comisiones Unidas de Finanzas, Planeación, Presupuesto y Deuda Pública y de Asuntos Municipales, para su análisis y emisión del dictamen respectivo.

## **II. Competencia.**

Por ser de estricto derecho, en primer término analizamos lo relativo a la competencia de esta Legislatura para conocer y resolver sobre la propuesta de mérito, debiéndose afirmar que esta Legislatura local, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción IV párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, está facultada para conocer y analizar las propuestas de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, para que los Municipios cuenten con los instrumentos legales que les permitan realizar el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Así también, cabe señalar que este Poder Legislativo local es competente para resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58 fracción I de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y Decretos que regulan el ejercicio del poder público.

## **III. Objeto de la acción legislativa.**

La acción legislativa en estudio tiene como propósito expedir las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2013**.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, es facultad y obligación del Ayuntamiento del Municipio de Río Bravo, proponer al Congreso del Estado, las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones, lo cual por entrañar situaciones jurídicas para los propietarios y detentadores de predios en la jurisdicción territorial del municipio citado, se presenta a través de una propuesta que por su naturaleza, en virtud de preveer situaciones jurídicas para determinadas personas, es sujeta al trámite legislativo ordinario de una Iniciativa de Decreto para los efectos parlamentarios correspondientes.

#### **IV. Análisis del contenido de la Propuesta.**

En principio, es menester destacar que en uso de la facultad que le confieren los artículos 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 64 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas, y 15 fracción IX de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, el Ayuntamiento del Municipio de **Río Bravo**, Tamaulipas, mediante Oficio número 153/S.A./2012 de fecha 4 de septiembre del año en curso, presentó la Iniciativa de Decreto mediante el cual se expide las **Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones** que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el **ejercicio fiscal del año 2013**.

Asimismo, el Ayuntamiento de referencia, con fundamento en el citado precepto constitucional fracciones II párrafo primero y, IV párrafo tercero, así como en el correlativo artículo 133 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 31 de agosto del actual, acordó la citada propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

En ese mismo contexto, los artículos 49 fracción II y 107 del Código Municipal, así como los artículos 15, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, constituyen el marco legal al que se circunscriben las facultades de los Ayuntamientos para iniciar decretos, el establecimiento de la base del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que será el valor catastral que resulte de la aplicación de las Tablas de Valores, así como las competencias en materia catastral para los Ayuntamientos del Estado respectivamente. En este último dispositivo legal citado, se explica el sistema de valuación y líneas de trabajo que deberán seguir las autoridades en la materia, así como los procedimientos para la formulación, establecimiento y actualización de los valores unitarios de suelo y construcciones y los factores y coeficientes de demérito o incremento y que sirven de base para la determinación del valor catastral de los predios ubicados en su jurisdicción territorial.

Es necesario precisar, que el valor catastral, observado desde la perspectiva del carácter general de la ley que lo regula, cumple una función plural, ya que dentro de ella se contienen aspectos tan diversos como la elaboración de planes y proyectos socioeconómicos, y la determinación de bases para calcular las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, fraccionamiento de ésta, división, consolidación, traslación, mejora y las que tengan como propósito el cambio del valor de los inmuebles. De ahí que el valor catastral sirva como referencia para la determinación del impuesto sobre la propiedad urbana, suburbana y rústica, que constituye una importante fuente de ingresos para los municipios y que les permite contar con recursos económicos para solventar los gastos propios de su gestión administrativa.

El presente estudio y análisis de la propuesta de tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal del año 2013, planteado por el Ayuntamiento multicitado, implica el despliegue de una de las fases que conforman



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

el proceso legislativo ordinario en el Estado, en este caso, la emisión del dictamen correspondiente para su posterior discusión y votación en el Pleno.

Ahora bien, del análisis de la iniciativa en comento, puede advertirse que el Ayuntamiento de Río Bravo, Tamaulipas, no modifica la estructura descriptiva, coeficientes de mérito y de demérito, ni los criterios que tradicionalmente se usan en la valuación catastral de los inmuebles, en cambio, plantea la adición de 17 nuevos valores unitarios para terrenos urbanos no contemplados en el 2012 y la actualización de 12 valores cuyos porcentajes son entre el 20% al 120%, lo anterior tomando como antecedente los aprobados para 2012. Al efecto, cabe señalar que la propuesta inicial fue acordada por la Junta Municipal de Catastro, misma que fue debidamente aprobada por el H. Cabildo, como se advierte de las constancias que acompañan a la Iniciativa.

Es importante referir que las actualizaciones a los valores unitarios por metro cuadrado a los terrenos urbanos, suburbanos y construcciones, al igual que para los de predios rústicos, son producto de la permanente revisión de los valores catastrales, las cuales tienen el fundamento de su proceder en las previsiones establecidas por los artículos 59, 61, primer párrafo, 62 y 66 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, tomando como punto de apoyo las características, infraestructura urbana y equipamiento de la ubicación de los inmuebles, el uso actual y potencial del suelo y, las condiciones socioeconómicas de sus habitantes.

De lo hasta aquí expuesto, se concluye que la pretensión del Ayuntamiento solicitante, es contar para el ejercicio fiscal 2013, con el instrumento jurídico básico para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria de su circunscripción territorial, cuidando por una parte, de no lesionar la economía de los contribuyentes, y por la otra, la actualización del padrón fiscal y el fortalecimiento



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

de los ingresos propios que permita la satisfacción de los intereses colectivos, sobre todo a grupos sociales menos favorecidos.

#### **V. Consideraciones de la dictaminadora.**

Como ha quedado expuesto en el cuerpo del presente dictamen, la acción legislativa que nos ocupa atiende el propósito de expedir las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones que servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, durante el ejercicio fiscal del año 2013.

Cabe mencionar, que para quienes emitimos la presente determinación, no pasa desapercibido el hecho de que la ubicación de un determinado inmueble en una delimitación geográfica concreta establecida por la autoridad administrativa municipal, tiene una finalidad instrumental en relación con la asignación del valor que tiene el metro cuadrado de suelo o de construcción para dicho bien, por lo que para efectos de los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria vigentes en el Estado, lo relevante deriva, por una parte, de la ubicación del inmueble en el territorio y, por otra, de la correspondencia debida entre el valor que el legislador atribuye a los metros cuadrados de suelo o construcción contenidos en las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones, mismo que servirá de base para el cálculo de los tributos sobre la propiedad inmobiliaria.

Ahora bien, es importante poner de relieve que del análisis efectuado a la propuesta que nos ocupa, el Ayuntamiento promovente plantea la adición de 17 nuevos valores unitarios para terrenos urbanos no contemplados en el 2012 y la actualización de 12 valores cuyos porcentajes son entre el 20% al 120%, lo anterior tomando como antecedente los aprobados para 2012.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Es importante señalar que para quienes suscribimos el presente dictamen, expresar nuestro mayor respeto a la autonomía municipal al observar que de conformidad a las bases constitucionales federal y estatal, el Municipio administrará libremente su Hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que la Legislatura del Estado establezca a su favor y, en todo caso, percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales que establezca el Estado sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

En este mismo contexto, de acuerdo con el artículo “Quinto Transitorio” del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de diciembre de 1999, que reformó y adicionó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se determinó lo siguiente:

*“Artículo Quinto.- Antes del ejercicio fiscal de 2002, las legislaturas de los estados, en coordinación con los municipios respectivos, adoptarán las medidas conducentes a fin de que los valores unitarios de suelo que sirven de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria sean equiparables a los valores de mercado de dicha propiedad y procederán, en su caso, a realizar las adecuaciones correspondientes a las tasas aplicables para el cobro de las mencionadas contribuciones, a fin de garantizar su apego a los principios de proporcionalidad y equidad.”*

En virtud de lo anterior, se observa que la actualización planteada por el Municipio actor no describe el criterio técnico que utilizó para determinar la adición de 17 nuevos valores unitarios para terrenos urbanos no contemplados en el 2012 y la actualización de 12 valores cuyos porcentajes son entre el 20% al 120%, lo cual en un escenario de aplicación fiscal, comenzarán a aparecer las distorsiones



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

provocadas por la dinámica del mercado, pasando algunas zonas del Municipio a estar sobrevaluadas y otras subvaluadas. Si esta condición no se adecua en un plazo razonable, se perderá la ética de la distribución del impuesto por la inadecuación a la realidad de su valor de mercado.

Ciertamente, la dinámica de los valores inmobiliarios hace imprescindible la revisión periódica de los valores catastrales de manera que estos últimos, reflejen de mejor forma aquellos. La base de datos catastral debe nutrirse en forma continua de información acerca de los cambios que se operen en los inmuebles o en su entorno que tengan influencia en su valor.

En efecto, como se ha dicho en el presente Dictamen, de acuerdo a lo que establece el artículo 115 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan así como de la contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor.

Luego entonces, es de relevancia dejar precisado que el poder tributario es frecuentemente objeto de distinción entre poder tributario originario y poder tributario derivado, esta distinción se realiza con base al grado jerárquico de las normas que confieren el poder, en el caso particular nos encontramos en la segunda hipótesis antes citada.

Esto es, gozan de un poder tributario originario aquellos entes públicos cuyo poder es otorgado directamente por la Constitución, mientras que el poder derivado es aquel que se otorga mediante una ley ordinaria.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Partiendo de la aceptación del criterio de que solo tienen el poder tributario aquellos entes a quien la Constitución se los otorga, en nuestro sistema y en referencia a los tributos, los municipios no tiene un auténtico poder tributario pues solamente tiene los tributos que les autoriza la ley ordinaria, o sea, la expedida por el Congreso del Estado, y por ello se dice que tiene poder tributario derivado (del Estado), o capacidad tributaria activa de segundo grado.

El tributo o contribución, es una prestación patrimonial obligatoria (generalmente pecuniaria), establecida en ley, tendiente a procurar la cobertura de los gastos públicos, de manera que existen diferentes clases de tributos, entre los que se encuentran los impuestos, que son aquellos tributos cuyo hecho imponible no está constituido por prestación de un servicio, actividad u obra de la Administración Pública, sino por negocios, actos o hechos de naturaleza jurídica o económica que ponen de manifiesto la capacidad económica de un sujeto como consecuencia, principalmente de la posesión de un patrimonio, la obtención de una renta o el consumo de bienes.

En el caso que nos ocupa, es evidente que el Municipio de Río Bravo, Tamaulipas, propone la adición de 17 nuevos valores unitarios para terrenos urbanos no contemplados en el 2012 y la actualización de 12 valores cuyos porcentajes son entre el 20% al 120%, lo que pretende se le autorice por esta autoridad legislativa, sin avalar su solicitud con los listados, planos y demás documentos que contengan la información de los valores por unidad de superficie para los terrenos urbanos, suburbanos y rústicos y para los diferentes tipos de construcciones, incluyendo los factores de incremento o de demérito, tanto para los terrenos, como para las construcciones, asimismo no se aprecian los estudios técnicos empleados para la propuesta de los valores unitarios, que garanticen que sean razonablemente



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

equiparables o similares a los valores de mercado y que hayan sido utilizados para determinar los valores catastrales de los bienes inmuebles y que además, de acuerdo a lo que se establezca en las disposiciones correspondientes, servirán de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, requisitos que no se cumplieron, siendo que son esenciales debido a que así lo establecen los artículos 72, 73, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83, de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.

Ahora bien, dentro de los principios de justicia tributaria, se prevé el principio de legalidad tributaria (reserva de ley), y se viola este principio cuando alguno de los elementos esenciales del tributo, se establezca como una mera afirmación o invocación abstracta e imprecisa, es decir, sin precisión ni firmeza legal, lo que entrañaría dejar en manos de la autoridad fiscal su establecimiento o selección de una manera impositiva, por tanto, si el Ayuntamiento promovente no cumplió con la normatividad que se prevé en la citada Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, este Congreso del Estado, al autorizar la pretensión del promovente, infringiría la garantía de legalidad tributaria prevista en el artículo 31 fracción IV, de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, puesto que se dejaría al arbitrio de la autoridad administrativa la determinación de uno de los elementos del tributo, dado que al no sustentarse su solicitud en los lineamientos legales que la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas le impone cumplir, previo a su determinación del tributo, por lo que de aceptarse la solicitud del iniciador se permitiría la arbitrariedad en el cobro de la contribución de mérito, lo que produciría incertidumbre en los gobernados, ya que los contribuyentes no tendrían la posibilidad de conocer de manera precisa la forma en que deban contribuir para el sostenimiento de los gastos públicos, pues al no restringirse o exigirse el cumplimiento a la normatividad de la materia, se dejaría en la posibilidad a la



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

autoridad administrativa que la base de tributación pueda ser modificada a su arbitrio, situación que la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia 162, publicada en la página 165, Tomo I, Materia Constitucional, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, ha considerado inconstitucional al establecer **“IMPUESTOS, ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS. DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXPRESAMENTE EN LA LEY.” “IMPUESTOS, PRINCIPIO DE LEGALIDAD QUE EN MATERIA DE, CONSAGRA LA CONSTITUCIÓN.”**

En ese mismo orden de ideas, puede establecerse que en caso de que se autorice al Municipio compareciente aplicar la propuesta en cuestión, se violentarían los principios de proporcionalidad y equidad tributaria, previstos por el artículo 31 fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, provocando con ello una vaguedad en los tributos sobre la propiedad inmobiliaria, lo que ocasionaría impuestos más onerosos a uno que a otro contribuyente, lo que provocaría una violación a las garantías en estudio que se prevén en el numeral constitucional citado.

En cuanto al principio de equidad tributaria, ésta radica medularmente en la igualdad ante la misma ley tributaria, de todos los sujetos pasivos del mismo tributo, por lo que de autorizar las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que propone el promovente, se actualizaría la violación a dicho principio, toda vez que se está en el supuesto de desigualdad al producir distinción entre situaciones tributarias que pueden considerarse iguales sin que exista para ello justificación objetiva y razonable, además con la inobservancia de la ley de la materia de parte de la autoridad municipal, se llega a la convicción de que el procedimiento para determinar el tributo sobre la propiedad inmobiliaria no da trato



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

diverso a situaciones iguales a personas que están en situaciones dispares, esto es, no se prohíbe al legislador contemplar la desigualdad de trato, sino sólo en los casos en que resulta artificiosa o injustificada la distinción, y para que la diferenciación tributaria resulte acorde con las garantías de igualdad, las consecuencias jurídicas que resulten de la ley, deben ser adecuadas y proporcionadas, para conseguir el trato equitativo, de manera que la relación entre la medida adoptada, el resultado que produce y el fin pretendido por el legislador, superen un juicio de equilibrio en sede constitucional.

A lo anterior es aplicable la jurisprudencia 41/97, del Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, cuyo rubro dice: **“EQUIDAD TRIBUTARIA. SUS ELEMENTOS.”**

Bajo tales premisas, es importante destacar que para estas Comisiones unidas, la actualización de las tablas de valores unitarios de los Municipios, resulta factible si se realizan estratégicamente atendiendo los principios de equidad y proporcionalidad, sin embargo también consideramos importante la protección de los intereses de la ciudadanía, y en el caso que nos ocupa, de la sociedad de Río Bravo, por lo que en uso de nuestras facultades y toda vez que advertimos diversas inconsistencias dentro del cuerpo del documento en estudio, motivo por el cual en un ejercicio de corresponsabilidad social, proponemos, por una parte, ratificar para el ejercicio fiscal de 2013, las Tablas de Valores Unitarios del actual ejercicio fiscal 2012 del Municipio de Río Bravo, Tamaulipas, expedidas por este H. Congreso del Estado mediante Decreto No. LXI-106, publicado en el Periódico Oficial del Estado anexo al número 138, de fecha 17 de noviembre del año próximo pasado, por considerar como ya se precisó en el presente dictamen, que no se cuenta con los elementos técnicos suficientes como son los estudios técnicos de valores unitarios de terrenos y construcciones o los factores de incremento o demérito de los



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

mismos, las circunstancias del mercado del suelo, el equipamiento e infraestructura urbana, esto es, todos los mecanismos e instrumentos que la Ley de Catastro establece, los que pudieran servir de base para establecer una actualización de nuevos valores catastrales, lo anterior a efecto de no lesionar la economía de los ciudadanos y, por otra, que esta Honorable Legislatura impulse un proyecto integral y exhaustivo en 2013, para que, en conjunto con las diversas dependencias de la administración pública estatal y municipal, se genere un mecanismo técnico catastral que garantice su apego a los principios de proporcionalidad y equidad, y que refleje el cumplimiento del artículo “Quinto Transitorio” del Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 23 de diciembre de 1999, que reformó y adicionó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

No pasa por alto de las Comisiones unidas que suscribimos el presente Dictamen, que el Ayuntamiento de referencia presentó la propuesta de mérito en tiempo y forma, de conformidad con la disposición establecida por el artículo 74 de la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas, circunstancia que hace constar el respeto pleno en la observancia de esta ley por parte de esa Administración Municipal.

Por las razones anteriormente expuestas y en el entendido de que se pretenden establecer criterios justos y equilibrados para la valuación catastral de los predios ubicados en la jurisdicción territorial del Municipio referido, quienes integramos las Comisiones unidas citadas, respetuosamente sometemos a consideración de la Honorable Asamblea Legislativa el presente Dictamen, para su discusión y aprobación en su caso, así como el siguiente proyecto de:



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**DECRETO POR EL QUE SE APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES, Y COEFICIENTES DE INCREMENTO Y DE DEMÉRITO, QUE SERVIRÁN DE BASE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR CATASTRAL DE PREDIOS URBANOS, SUBURBANOS, CENTROS DE POBLACIÓN DE ORIGEN EJIDAL, CONGREGACIONES Y DEMÁS LOCALIDADES, ASÍ COMO DE LOS PREDIOS RÚSTICOS DEL MUNICIPIO DE RÍO BRAVO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013.**

**Artículo 1º.** Se aprueban los valores unitarios de suelo y construcciones, y los coeficientes de incremento y de demérito, para el ejercicio fiscal del año **2013**, que servirán de base para la determinación del valor catastral de predios urbanos, suburbanos, centros de población de origen ejidal, congregaciones y demás localidades, así como de los predios rústicos del **Municipio de Río Bravo**, Tamaulipas, contenidos en las siguientes tablas especificadas:

**I. PREDIOS URBANOS**

**A) TERRENOS**

Valores unitarios para **Terrenos Urbanos** por **M<sup>2</sup>** expresados en pesos según su ubicación:

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
<b>SECTOR No. 01</b>		
1	CAMPESTRE	\$ 247.00
2	AMPLIACIÓN OCTAVIO SILVA	\$ 247.00
3	CONSTITUCIÓN	\$ 330.00
4	OCTAVIO SILVA	\$ 330.00
	Calle ALVARO OBREGÓN del Libramiento a Agustín Melgar	\$ 412.00
5	FERROCARRIL No. 4	\$ 247.00
6	CONALEP	\$ 412.00
7	NOE GARZA MARTINEZ	\$ 618.00
	Calle ALLENDE de la B-109 al Libramiento	\$ 412.00
8	JUAN BAEZ GUERRA	\$ 330.00
11	ARNULFO MARTINEZ NORTE	\$ 618.00
	ARNULFO MARTINEZ SUR	\$ 412.00
12	PRIMERO DE MAYO	\$ 618.00
	Ave. Fco. I. Madero de Colegio Militar a la B-105	\$ 2,475.00
	B 109 de Fco. I. Madero a la B-126	\$ 1,443.00
	Calle Colegio Militar de Fco. I. Madero al Libramiento	\$ 1,650.00
13	FERROCARRIL No. 3	\$ 247.00
	FRACC. POPULAR VILLAS DEI ROSARIO	\$ 300.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
	FRACC. RESIDENCIAL SAN JOSÉ	\$ 495.00
<b>SECTOR No. 02</b>		
21	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,155.00
	Calle Constitución de Colegio Militar a Oriente 6	\$ 2,475.00
	Ave. Fco. I. Madero	\$ 4,950.00
<b>SECTOR NO. 03</b>		
5	FERROCARRIL No. 4	\$ 247.00
13	FERROCARRIL No. 3	\$ 247.00
14	AGAPITO BARRERA	\$ 330.00
15	AMPLIACIÓN MIGUEL HIDALGO	\$ 247.00
16	MIGUEL HIDALGO	\$ 412.00
	Calle Ignacio Zaragoza de Álamo a Francisco Villa	\$ 453.00
17	MONTERREAL	\$ 330.00
	Calle Álamo	\$ 412.00
	FRACC. SAN GREGORIO	\$ 300.00
	FRACC. SATÉLITE	\$ 300.00
18	MANUEL RAMIREZ	\$ 412.00
19	VALLE DE LEONES	\$ 412.00
20	FERROCARRIL No.2	\$ 247.00
21	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,155.00
	Ave. Fco. I. Madero	
	Profundidad menor o igual a 50 metros	\$ 4,950.00
	Ave. Fco. I. Madero	
	Profundidad mayor a 50 metros	\$ 3,465.00
22	FERROCARRIL No. 1	\$ 247.00
23	ROBERTO GUERRA	\$ 412.00
24	ESTERO	\$ 412.00
25	VICTORIA CARDENISTA	\$ 247.00
	LAS LOMAS	\$ 247.00
	FRACC. POPULAR BRISAS DEL NORTE	\$ 300.00
	FRACC. AZTECA	\$ 300.00
<b>SECTOR No.04</b>		
26	AMPLIACIÓN BENITO JÚAREZ	\$ 330.00
27	BENITO JÚAREZ	\$ 660.00
28	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 660.00
	Calle Tlaxcala de Coahuila Norte a Matamoros	\$ 1,443.00
	Ave. Fco. I. Madero	\$ 6,187.00
29	FERROCARRIL CENTRO	\$ 495.00
<b>SECTOR No. 05</b>		



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
30	CUAUHTEMOC	\$ 1,031.00
	Libertad hacia el sur	\$ 495.00
	Ave. Fco. I. Madero	\$ 6,187.00
	Calle Constitución	\$ 3,300.00
	Calle Independencia	\$ 2,475.00
	Ave. Las Américas	\$ 2,475.00
31	FRACCIONAMIENTO 78 – 80	\$ 1,155.00
32	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,980.00
	Revolución 6	\$ 825.00
	Ave. Fco. I. Madero	\$ 6,187.00
<b>SECTOR No. 06</b>		
32	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,980.00
	Ave. Fco. I. Madero de Aldama a Miguel Alemán	\$ 6,187.00
	Ave. Fco. I. Madero de Miguel Alemán a Rayón	\$ 4,950.00
	Calle Constitución	\$ 2,475.00
	Calle Independencia	\$ 2,475.00
	Ave. Las Américas	\$ 2,475.00
	Ave. Miguel Alemán	\$ 2,475.00
	Ave. Las Palmas	\$ 2,475.00
<b>SECTOR No. 07</b>		
33	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,980.00
	Calle menor o igual a 9 metros	\$ 1,031.00
	Ave. Fco. I. Madero de Tlaxcala a Miguel Alemán	\$ 6,187.00
	Ave. Fco. I. Madero de Miguel Alemán a Rayón	\$ 4,950.00
<b>SECTOR No. 08</b>		
33	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,443.00
	Calle Guanajuato	\$ 1,485.00
	Ave. México	\$ 1,732.00
34	MORELOS	\$ 660.00
<b>SECTOR No. 09</b>		
33	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,732.00
	Calle Guanajuato	\$ 1,732.00
35	AMPLIACIÓN HIJOS DE EJIDATARIOS	\$ 330.00
36	SAUTEÑA	\$ 412.00
37	HIJOS DE EJIDATARIOS	\$ 412.00
	Calle Querétaro de Guanajuato a Octava	\$ 825.00
47	LAZARO CARDENAS	\$ 825.00
	FRACC. MISSIONES DEL PUENTE ANZALDÚA	\$ 495.00

**SECTOR No. 10**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
46	CELANESE	\$ 825.00
47	LAZARO CARDENAS	\$ 825.00
48	INDEPENDENCIA	\$ 825.00
49	PARAISO	\$ 825.00
50	GRACIANO SÁNCHEZ	\$ 825.00
51	ESPERANZA	\$ 825.00
52	FUNDADORES	\$ 825.00
61	SOLIDARIDAD	\$ 495.00
62	LAS AMÉRICAS	\$ 495.00
	Calle Naciones Unidas de la B-114 a la Calle Argentina	\$ 660.00
63	RÍO BRAVENSE	\$ 495.00
	Calle República Mexicana entre Guanajuato y límite de colonia	\$ 660.00
	Calle Guanajuato	\$ 1,237.00
78	FRACCIONAMIENTO DEL VALLE	\$ 1,237.00
80	RIVERAS DEL BRAVO	\$ 1,237.00
81	FRACCIONAMIENTO BRISAS DEL CAMPO	\$ 1,237.00
	NUEVO AMANECER	\$ 825.00
82	FRACCIONAMIENTO PASEO DEL VALLE	\$ 495.00
	FRACC. LAS BRISAS II	\$ 300.00
	FRACC. LAS BRISAS III	\$ 300.00
	FRACC. UNIDOS AVANZAMOS	\$ 860.00
	PRIVADA DE LINDA VISTA	\$ 860.00
<b>SECTOR No. 11</b>		
	Ave. Fco. I. Madero de Rayón a Taxco	\$ 4,125.00
	Ave. Fco. I. Madero de Taxco a Cuauhtémoc	\$ 2,475.00
	Ave. Fco. I. Madero de Cuauhtémoc a B 115 ESTE	\$ 1,650.00
	De la Brecha 115 Este a Brecha 116 Este	\$ 1,237.00
38	FRACCIONAMIENTO SAN DIEGO	\$ 1,650.00
39	INFONAVIT SAN DIEGO	\$ 1,237.00
53	FRACCIONAMIENTO SAUTEÑA	\$ 1,237.00
54	MÉXICO (Asentamientos humanos)	\$ 1,031.00
59	LA PAZ	\$ 825.00
60	INFONAVIT LAS FLORES	\$ 1,237.00
64	EMILIO PORTES GIL	\$ 825.00
67	FRACCIONAMIENTO LEONARDO RDZ. ALCÁINE	\$ 1,237.00
68	FIDEL VELAZQUEZ	\$ 1,237.00
69	INFONAVIT LA PAZ	\$ 1,237.00
76	FRACCIONAMIENTO BUGAMBILIAS	\$ 1,237.00
77	FRACCIONAMIENTO CONQUISTADORES	\$ 1,237.00
	RESTO DEL SECTOR	\$ 825.00
	FRACC. POPULAR VISTA HERMOSA	\$ 300.00
	FRACC. HACIENDA LAS BRISAS	\$ 300.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

No. de Colonia	Nombre de la Colonia o Calle	Valor por m <sup>2</sup>
	FRACC. ÁLAMO	\$ 300.00
	FRACC. VALLE DEL MAGISTERIO	\$ 300.00
	FRACC. CAMPESTRE DEL RÍO	\$ 300.00
	FRACC. SAN NICOLÁS	\$ 300.00
	FRACC. VILLA HERMOSA	\$ 495.00
	FRACC. PRADERAS DEL SUR	\$ 660.00
<b>SECTOR No. 12</b>		
	Ave. Fco. I. Madero de Rayón a Taxco	\$ 4,125.00
	Ave. Fco. I. Madero de Taxco a Cuauhtémoc	\$ 2,475.00
	Ave. Fco. I. Madero de Cuauhtémoc a Brecha 115 Este	\$ 1,650.00
	De la Brecha 115 Este a la Brecha 116 Este	\$ 1,237.00
32	FRACCIONAMIENTO RÍO BRAVO	\$ 1,980.00
40	FRACCIONAMIENTO MÉXICO	\$ 1,980.00
41	FOVISSSTE	\$ 1,237.00
42	FRACCIONAMIENTO BUGAMBILIAS	\$ 1,237.00
43	FESTSE	\$ 1,237.00
44	TAMAULIPAS	\$ 825.00
45	DEL VALLE	\$ 825.00
55	POPULAR	\$ 825.00
56	FRACCIONAMIENTO LOS PINOS	\$ 495.00
57	LUIS ECHEVERRÍA	\$ 495.00
58	CONDESA	\$ 825.00
65	FRACCIONAMIENTO LAS TORRES	\$ 1,237.00
66	FRACCIONAMIENTO DEL RÍO	\$ 1,237.00
<b>SECTOR No. 13</b>		
9	EMILIO MARTÍNEZ MANAUTOU	\$ 247.00
10	HIJOS DE EJIDATARIOS	\$ 247.00
	FRACC. SAN FRANCISCO	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR LOMA LINDA	\$ 300.00
	FRACC. VILLA DE GUADALUPE	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR LOMAS DEL VALLE	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR VILLAS DE SAN RAMÓN	\$ 300.00
	FRACC. LOS PORTALES	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR MARIA ELENA	\$ 300.00
	FRACC. POPULAR VILLAS DE GARCÍA	\$ 300.00
	FRACC. VILLA DE FLORES	\$ 300.00
<b>SECTOR No. 14</b>		
	<b>ZONA INDUSTRIAL</b>	\$ 325.00



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

**Tabla de Valores de Unitarios para los Terrenos de la Zona Urbana de la Cabecera Municipal de Río Bravo**

**Nota:** Los valores expresados para las avenidas serán para una profundidad de hasta 50 metros y el resto se afectará por un factor de profundidad de 0.70

**Nota:** En el caso de los sectores denominados 11 y 12 se considerará, partiendo de terrenos con superficie hasta de 10 000 metros cuadrados, se aplicarán los siguientes parámetros de homogenización.

Parámetros de homogenización de valores.

Para terrenos hasta 10 000 metros cuadrados	1.00
Los siguientes 10 000 metros cuadrados	0.80
Los siguientes 10 000 metros cuadrados	0.70
Los siguientes 10 000 metros cuadrados	0.60
De ahí en adelante	0.50

**Tabla de Valores de Unitarios para los Terrenos de la Zona Urbana de Nuevo Progreso**

No. de Colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m <sup>2</sup>
1	CENTRO	
	<b>AVE. BENITO JUÁREZ</b>	
	Entre el puente internacional y Sonora	\$ 7,500.00
	De Sonora a Tamaulipas	\$ 7,350.00
	De Tamaulipas a Baja California	\$ 5,400.00
	De Baja California a Durango	\$ 2,062.00
	<b>CALLE REYNOSA</b>	
	Del bordo a Tamaulipas	\$ 4,125.00
	De Tamaulipas a Revolución	\$ 3,300.00
	<b>CALLE VICTORIA</b>	
	De Coahuila a Tamaulipas	\$ 2,062.00
	De Tamaulipas a Baja California	\$ 1,237.00
	De Baja California a Durango	\$ 1,031.00
	<b>CALLE TAMPICO</b>	
	Entre Tamaulipas y Baja California	\$ 618.00
	CALLE MATAMOROS AL PONIENTE	\$ 495.00
	CALLE COAHUILA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 6,375.00
	CALLE SONORA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 6,375.00
	CALLE TAMAULIPAS ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 4,650.00



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

No. de Colonia	Nombre de la colonia o calle	Valor por m <sup>2</sup>
	CALLE CHIHUAHUA ENTRE REYNOSA Y VICTORIA	\$ 4,650.00
	CALLE BAJA CALIFORNIA ENTRE MATAMOROS Y VICTORIA	\$ 3,900.00
	CALLE SONORA ENTRE MATAMOROS Y REYNOSA	\$ 1,237.00
	CALLE TAMAULIPAS ENTRE MATAMOROS Y REYNOSA	\$ 1,237.00
	CALLE CHIHUAHUA ENTRE MATAMOROS Y REYNOSA	\$ 1,237.00
2	18 DE ENERO	\$ 495.00
3	ARACELY MARTINEZ	\$ 330.00
4	MUSICOS	\$ 330.00
5	OLVIDO GONZALEZ	
	Calle Laredo al poniente	\$ 495.00
	Calle Matamoros a la Ave. Benito Juárez	\$ 825.00
	Ave. Benito Juárez de Baja California a Durango	\$ 2,062.00
	Ave. Benito Juárez de Durango a Callejón San Lorenzo	\$ 1,031.00
	Calle Reynosa de Baja California a Revolución	\$ 2,062.00
	Calle Reynosa de Revolución a Camino San Lorenzo	\$ 825.00
	Calle Matamoros de Baja California a Revolución	\$ 1,237.00
	Calle Matamoros de Revolución a Miguel Alemán	\$ 825.00
12	AMPLIACION OLVIDO GONZALEZ	\$ 247.00
6	SAN LORENZO	\$ 495.00
	Ave. Benito Juárez	\$ 1,031.00
7	10 DE NOVIEMBRE	\$ 825.00
	Ave. Benito Juárez	\$ 1,031.00
8	ESTERO	\$ 495.00
9	MAGISTERIAL	\$ 618.00
10	MAGICA	\$ 618.00
	Calle Victoria	\$ 2,062.00
11	AMPLIACION MAGICA	\$ 495.00
13	EL RASTRO	\$ 247.00
14	POLICÍA	\$ 247.00
15	DEL PROGRESO	\$ 427.00
16	MARCELINO BENITEZ	\$ 247.00
17	FRACCIONAMIENTO VILLA DEL SOL	\$ 825.00
18	FRACCIONAMIENTO TREVIÑO	\$ 600.00
19	FRANCISCO I. MADERO	\$ 495.00

**Tabla de Valores de Unitarios para los Terrenos de la Zona Urbana de Nuevo Progreso**

**FACTORES DE MÉRITO O INCREMENTO DE VALOR PARA TERRENOS URBANOS**

**FACTORES POR TIPO DE TERRENO**

Tipo	Tipo de Terreno	Factor
------	-----------------	--------



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

1	Regular	1.05
2	Irregular	1.00
3	Esquina	1.25

**FACTORES POR INFRAESTRUCTURA**

Tipo	Servicios	Factor
1	Agua Potable	1.04
2	Electrificación	1.04
3	Drenaje	1.04
4	Guarniciones	1.04
5	Pavimento	1.04

**B) CONSTRUCCIONES**

Valor base de la construcción expresado en pesos **\$ 2,200.00** por m<sup>2</sup>

**TABLA DE FACTORES POR TIPO Y CLASE DE CONSTRUCCIÓN**

Tipo	Condición	Factor
<b>HABITACIONAL:</b>		
1	De lujo	1.85
2	Buena	1.25
3	Mediana	1.00
4	Económica	0.75
5	Popular	0.45
6	Corriente	0.25
<b>COMERCIOS Y OFICINAS:</b>		
11	De lujo	2.70
12	Buena	1.35
13	Mediana	1.10
14	Económica	0.65
<b>INDUSTRIAL:</b>		
21	Maquiladora	1.05
22	Buena	0.65
23	Mediana	0.50
24	Económica	0.40
<b>ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO:</b>		
31	De lujoso a bueno	1.55
32	De regular a mala	0.80

**HOTELES Y HOSPITALES:**



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Tipo	Condición	Factor
41	De lujo	2.25
42	Buena	1.60
43	Mediana	1.00
44	Económica	0.75
<b>ANTIGUAS:</b>		
51	Buena	0.55
52	Regular	0.40
<b>ESCUELAS:</b>		
61	Escuelas	1.00
<b>RELIGIOSO:</b>		
71	Religioso	1.00
<b>GUBERNAMENTAL:</b>		
81	Gubernamental	1.00

**CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS  
CONSTRUCCIONES**

**TIPO HABITACIONAL:**

**CARACTERÍSTICAS**

- |   |         |  |
|---|---------|--|
| 1 | DE LUJO | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Muros de ladrillos o bloques, acabados de lujo o recubierto con piedras o ladrillos decorativos.</li> <li>* Techos de material o tejas, así como de madera tipo americano, regularmente de claros grandes.</li> <li>* Ventanas de aluminio de primera, cristales ahumados con rejillas finas.</li> <li>* Puertas de madera fina y chapas de lujo.</li> <li>* Pisos de cerámica de 30 a 50 cm., mármol o similar. Generalmente estas construcciones tienen más de 300 m<sup>2</sup> y sus terrenos son de 400 a 500 m<sup>2</sup> mínimo.</li> </ul> |
| 2 | BUENA   | <ul style="list-style-type: none"> <li>* Muros de ladrillos o bloques, acabados de lujo o primera, recubiertos con fachada o ladrillos decorativos.</li> <li>* Techos de material o tejas, así como de madera tipo americano, regularmente claros medianos.</li> </ul>   |



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

- \* Ventanas de aluminio de primera con cristal ahumado o claro con rejas medianas.
  - \* Puertas de madera fina y chapas de lujo o regulares.
  - \* Pisos de cerámica de 30 cm., generalmente estas construcciones tienen entre 150 a 300 m<sup>2</sup> y sus terrenos son de hasta 300 m<sup>2</sup>.
- 3      MEDIANA
- \* Muros de ladrillos o bloques, acabados de enjarre de mezcla con pintura.
  - \* Techos de material o de madera con papel ruberoide, regularmente claros chicos o medianos.
  - \* Ventanas de aluminio prefabricadas, económicas con cristales claros.
  - \* Puertas de madera de pino o metálicas y chapas regulares.
  - \* Pisos de cerámica de 20 cm. o pasta, generalmente estas construcciones tienen entre 100 y 150 m<sup>2</sup> y sus terrenos son de hasta 200 m<sup>2</sup>.
- 4      ECONÓMICA
- \* Muros de bloques, acabados de enjarre de mezcla con pintura.
  - \* Techos de material de madera con papel ruberoide o lámina, regularmente claros chicos.
  - \* Ventanas de aluminio prefabricadas, económicas o metálicas, con cristales claros, puertas de madera de pino o metálicas y chapas regulares.
  - \* Pisos de mosaico de 20 cm. o cemento, generalmente éstas construcciones tienen entre 40 y 100 m<sup>2</sup> y sus terrenos son de hasta 150 m<sup>2</sup>.
- 5      POPULAR
- \* Muros de bloques, sin acabados o con enjarre de mezcla con pintura, también pueden ser muros de madera o lámina.
  - \* Techos de material sin acabados, de lámina o de madera con papel ruberoide, regularmente claros chicos.
  - \* Ventanas de fierro o madera con cristales claros. Puertas de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

madera de pino o metálicas y chapas regulares.

\* Pisos de cemento, generalmente estas construcciones tienen entre 40 y 80 mts<sup>2</sup> y sus terrenos son de hasta 100 m<sup>2</sup>.

- 6 CORRIENTE
- \* Muros de materiales de recuperación sin calidad alguna.
  - \* Techos de madera o lámina, generalmente de segunda.
  - \* Ventanas de madera o fierro.
  - \* Puertas de madera o fierro con chapas económicas.
  - \* Pisos de cemento, ladrillo o sin piso, generalmente son casas pequeñas en terrenos desde 75 a 125 m<sup>2</sup>.

**TIPO COMERCIO Y OFICINAS:**

**CARACTERÍSTICAS**

- 11 DE LUJO
- \* Muros de bloques, acabados de lujo o recubiertos decorativos.
  - \* Techos de material, regularmente con claros grandes.
  - \* Canceles de aluminio de primera.
  - \* Puertas de aluminio.
  - \* Pisos de cerámica de 30 a 50 cm., mármol, alfombra y cualquier material de lujo. Su ubicación se da únicamente en centros comerciales.
- 12 BUENA
- \* Muros de bloques, acabados de lujo o recubiertos decorativos.
  - \* Techos de material, regularmente con claros grandes.
  - \* Puertas de aluminio.
  - \* Pisos de cerámica o granzón de 20 a 30 cm.
  - \* Su ubicación está fuera de centros comerciales.
- 13 MEDIANA
- \* Muros de bloques, acabados de enjarre con pintura vinílica.
  - \* Techos de material, regularmente con claros de 4 a 5 mts.
  - \* Canceles de aluminio o de fierro.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

- \* Puertas de aluminio o de fierro.
- \* Pisos de mosaico o cerámica de 20 cm.
- 14 ECONÓMICA \* Muros de bloques, acabados de enjarre con pintura vinílica.
- \* Techos de material regularmente con claros hasta de 4 mts.
- \* Canceles de aluminio de fierro de tamaños o sin ellos.
- \* Puertas de madera o de fierro.

**TIPO INDUSTRIAL:**

**CARACTERÍSTICAS**

- 21 DE LUJO (Maquiladoras) \* Muros de bloques, de paneles de concreto o con estructura metálica y de lámina.
- \* Techumbres de lámina sobre estructuras metálicas con grandes claros y aislamientos térmicos.
- \* Cancelería de aluminio y vidrio de cualquier tipo.
- \* Acabados de primera en oficinas.
- \* Amplias áreas de estacionamiento.
- 22 BUENA \* Muros de bloques o con estructuras metálicas o lámina.
- \* Techumbres de lámina sobre estructuras metálicas con claros medianos de 15 a 20 mts.
- \* Cancelería de aluminio y vidrios de cualquier tipo.
- \* Pisos de concreto.
- \* Acabados de primera en oficinas.
- \* Áreas limitadas de estacionamiento.
- 23 MEDIANA \* Muros de bloques o con estructuras metálicas o lámina.
- \* Techumbres de lámina sobre estructuras metálicas o madera con claros menores a 15 mts.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

- 24 ECONÓMICA \* Pisos de concreto.  
\* Muros de bloques, láminas o maderas. Muros parciales o sin ellos.

**TIPO ESPECTÁCULOS Y ENTRETENIMIENTO:**

**CARACTERÍSTICAS**

- 31 DE LUJO A BUENA \* Muros de bloques de paneles de concreto con acabados de lujo.  
\* Techumbre de lámina, generalmente con estructuras de concreto o metálicas y grandes claros.  
  
\* Pisos de cerámica, plafones o mármol.  
  
\* Estacionamiento propio.
- 32 REGULAR A MALA \* Muros de bloques con acabados buenos.  
  
\* Techumbre de lámina, generalmente con dos estructuras de concreto o de lámina y grandes claros.  
  
\* Pisos de cerámica, plafones, mosaico o cemento.  
  
\* Los pisos son desde ladrillos especiales hasta mosaicos de pasta antigua.

**TIPO HOTELES Y HOSPITALES:**

**CARACTERÍSTICAS**

- 41 DE LUJO \* Edificios de más de dos pisos, con estructuras generalmente de concreto (sistema de columnas y vigas) y muros de bloques.  
  
\* Recubrimiento con materiales finos que generalmente disminuyen la necesidad de mantenimiento en fachadas. Materiales decorativos como cantera entre otros.  
  
\* Pisos de cerámica fina, mármol o para tráfico intenso.  
  
\* Estos edificios cuentan con un número de elementos y accesorios que lo sitúan por encima del promedio de edificios similares. Consideran estacionamiento suficiente.
- 42 BUENA \* Edificio de dos pisos por lo regular, con estructuras generalmente de concreto y muros de bloques.  
  
\* Recubrimiento con materiales más comunes o cerámicas



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

económicas (azulejos o fachaletas).

\* Pisos de cerámica, mármoles (medida comercial), para tráfico intenso.

\* Estos edificios cuentan con un número limitado de elementos y accesorios que lo sitúan por encima del promedio de edificios similares. Estacionamiento limitado.

43      MEDIANA

\* Edificio de dos pisos (promedio), con estructuras generalmente de concreto y muros de bloques.

\* Recubrimiento de materiales muy comunes como son enjarre de mezcla y pintura vinílica o texturizados económicos.

\* Pisos de cerámica, mármol (medida comercial) o granzón.

\* Estos edificios cuentan con un número mínimo de elementos y accesorios. Estacionamiento muy limitado y no existe como anexo al mismo inmueble.

44      ECONÓMICA

\* Edificios de uno o dos pisos en su mayoría, generalmente no cuenta con estructuras de concreto o muros de bloques soportándose en sus propios muros.

#### TIPO ANTIGUAS:

#### CARACTERÍSTICAS

51      BUENA

\* Estas construcciones se localizan por lo general en la zona antigua de la ciudad. Son de uno o dos pisos principalmente-

\* Sus muros no cuentan con elementos estructurales de concreto, son de ladrillo (tabique) en la mayor parte de ellos, no cuentan con recubrimiento alguno. El espesor de los muros es de 40 a 60 cm. y su altura de 4 a 5 mts. por piso. La mayoría de ellos cuentan con elementos decorativos construidos con ladrillo, combinando el acomodo de éstos sacándolos a diferentes niveles.

\* Techos planos, vigas de madera y cubiertas de madera. Algunos han sido restaurados o reconstruidos cambiando sus techos por losas de concreto.

\* Recubrimientos con materiales muy comunes, como enjarres de mezcla o pintura vinílica o texturizados económicos, pisos de cerámica, así como mármoles (medida comercial) o pisos de



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

granzón.

\* Estos edificios cuentan con un número mínimo de elementos y accesorios. En estos edificios el estacionamiento es muy limitado o no existe como anexo al mismo inmueble.

\* Techumbres de lámina de cualquier tipo sobre estructuras metálicas o de madera y claros pequeños.

52        REGULAR

\* Estos Edificios se localizan en la zona antigua de la ciudad y pueden ser hasta de dos pisos.

\* Los muros no cuentan con elementos estructurales de concreto, son de ladrillo (tabique), sin recubrimiento. El espesor de ellos es de 40 a 50 cm. y su altura es de 4 a 5 metros por piso, la mayoría cuenta con elementos decorativos, construidos con el mismo ladrillo y cambiando el acomodo de estos, sacándolos a diferentes niveles.

\* Sus techos planos regularmente son vigas de madera, cubiertas de madera. Algunos han sido restaurados o reconstruidos cambiando sus techos por losas de concreto.

\* Pisos de cemento, cemento pulido o ladrillos especiales

53        MALA

Estos edificios se localizan en la zona antigua de la ciudad. Fueron construidos como viviendas simples (2 o 4 piezas). Económicas y sencillas.

\* Los muros no cuentan con elementos estructurales de concreto, son de ladrillo tabique o piedra, en la mayor parte de los primeros son aparentes, es decir sin recubrimiento, en los de piedra o adobe, si se enjarraba para protegerlos de la intemperie. El espesor de ellos es de 40 a 50 cm. y su altura es de 4 a 5 metros por piso, la mayoría no cuenta con elementos decorativos.

\* Los techos pueden ser de vigas de madera o cubiertas de madera y en algunos casos con techos de madera o lámina, en sustitución de algunos techos que en su principio fueron de paja.

\* Pisos de cemento pulido, ladrillos especiales, mosaicos de pasta antigua.

**TIPO ESCUELAS:**



GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO

61 ÚNICO CARACTERÍSTICAS

**TIPO RELIGIOSO:**

71 ÚNICO CARACTERÍSTICAS

**TIPO GUBERNAMENTAL:**

81 ÚNICO CARACTERÍSTICAS

Para la práctica de la valuación catastral de las construcciones ubicadas en el Municipio, se aplicará la presente tabla de factores y valor base, tomándose en cuenta para la determinación del valor de la construcción los elementos siguientes:

- a) Uso, clase y calidad de la construcción;
- b) Costo y calidad de los materiales de construcción utilizados, y
- c) Costo de la mano de obra empleada.

LOS VALORES UNITARIOS PARA TIPOS DE CONSTRUCCION ANTERIORES SE DEMERITARAN DE ACUERDO A SU ESTADO DE CONSERVACION

El factor por estado de conservación demerita el valor de las construcciones considerando el nivel de deterioro que presenta la edificación, en relación con el mantenimiento que se le ha proporcionado a fin de conservarla lo más parecida posible a su estado original.

Tipo	Estado de Conservación	Factor
1	Nuevo o Bueno	1.00
2	Regular	0.85
3	Malo	0.70
4	Ruinoso	0.30

**DESCRIPCIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES**

**BUENO:** Es aquella en que por razón del tiempo en que se efectuó la construcción, ésta ha sufrido un deterioro natural, a pesar de haber tenido un mantenimiento adecuado. Está en perfectas condiciones para realizar la función del uso que le corresponde y su calidad o clase a la que pertenece.

**REGULAR:** Es aquella en la cual la construcción no ha tenido mantenimiento o éste ha sido deficiente, provocando una apariencia deteriorada en todos sus acabados, tales como aplanados, pinturas, lambrines, pisos y fachadas, así como en sus instalaciones eléctricas, hidráulicas, especiales y en sus elementos complementarios, tales como herrería, carpintería, vidriería.

**MALO:** Es aquella en la cual la construcción además de presentar deterioros, tiene problemas adicionales por ausencia total de mantenimiento y de uso descuidado, que se puede apreciar por la destrucción parcial de algunos de sus elementos constructivos,



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

instalaciones, acabados y complementos, pero continúa siendo habitable, aún cuando sea en condiciones precarias.

**RUINOSO:** Es aquella en la cual la construcción por su estado de conservación representa un riesgo grave y no es recomendable su habitabilidad. (elementos estructurales fracturados, partes destruidas, losas caídas, entre otros).

## II. PREDIOS URBANOS RURALES

- a) Para los **Terrenos** en las zonas urbanas rurales, se considerará la superficie del terreno por un valor unitario de **\$ 40.00** pesos por **m<sup>2</sup>**
- b) Para las **Construcciones:** La misma base empleada que se establece para el cálculo de las construcciones urbanas.

## III. PREDIOS RÚSTICOS

**Tabla de valores unitarios expresados en pesos por Hectárea:**

	<b>Tipo de Terreno</b>	<b>Valor por Hectárea</b>
1	Agostadero	\$ 2,250.00
2	Temporal	\$ 15,000.00
3	Riego	\$ 30,000.00
4	Suburbano	\$ 400,000.00

Los valores unitarios para tipos de construcción prevista para los predios urbanos, se aplicará a las construcciones edificadas en el suelo o terreno rústico. Se exceptúan las construcciones enunciadas en el artículo 105, fracción VI del Código Municipal para el Estado de Tamaulipas, en relación con el artículo 107 del propio Código de la base gravable para los predios rústicos.

**Artículo 2°.** Para la determinación del valor catastral de los predios suburbanos ubicados en localidades sin estudio técnico, así como de nuevos predios producto del fraccionamiento o subdivisión de los existentes y en general los que no queden comprendidos en este Decreto, el Ayuntamiento determinará valores catastrales provisionales como lo establece la Ley de Catastro para el Estado de Tamaulipas.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**Artículo 3°.** Cuando existan causas supervinientes relacionadas con los linderos y características de las zonas homogéneas o de los corredores de valor, se haga necesario crearlos o modificarlos, el Ayuntamiento tendrá la facultad para realizar lo conducente, a efecto de que tales zonas y corredores se encuentren acordes con la realidad del valor de mercado y ubicación de los predios.

**TRANSITORIO**

**Artículo Único.** El presente Decreto entrará en vigor el día 1 de enero del año 2013 y deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Honorable Congreso del Estado, a 24 de octubre del año dos mil doce.

**COMISIÓN DE FINANZAS, PLANEACIÓN, PRESUPUESTO Y DEUDA PÚBLICA**

<b>NOMBRE</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>EN CONTRA</b>	<b>ABSTENCIÓN</b>
<b>DIP. RENÉ CASTILLO DE LA CRUZ PRESIDENTE</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. BEATRIZ COLLADO LARA SECRETARIA</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ TORRES VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. AMELIA ALEJANDRINA VITALES RODRÍGUEZ VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. HÉCTOR MARTÍN CANALES GONZÁLEZ VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. OSCAR DE JESÚS ALMARAZ SMER VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. LEONEL CANTÚ ROBLES VOCAL</b>	_____	_____	_____

*HOJA DE FIRMAS DEL DICTÁMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE RÍO BRAVO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013.*



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS  
PODER LEGISLATIVO**

**COMISIÓN DE ASUNTOS MUNICIPALES**

<b>NOMBRE</b>	<b>A FAVOR</b>	<b>EN CONTRA</b>	<b>ABSTENCIÓN</b>
<b>DIP. CARLOS ERNESTO SOLÍS GÓMEZ PRESIDENTE</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ TORRES SECRETARIO</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. CARLOS VALENZUELA VALADÉZ VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. MARTA ALICIA JIMÉNEZ SALINAS VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. BEATRIZ COLLADO LARA VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. JUAN MANUEL RODRÍGUEZ NIETO VOCAL</b>	_____	_____	_____
<b>DIP. LEONEL CANTÚ ROBLES VOCAL</b>	_____	_____	_____

*HOJA DE FIRMAS DEL DICTÁMEN RECAÍDO A LA PROPUESTA DE TABLAS DE VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE RÍO BRAVO, TAMAULIPAS, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2013.*